

鹿 児 島 都 市 計 画 事 業
谷 山 駅 周 辺 地 区 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画 書
(第 6 回 変 更)

令 和 6 年 2 月 2 7 日 公 告

鹿 児 島 市

鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業

事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称
鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
鹿児島市

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、鹿児島の南部に位置し、地区内にJR指宿枕崎線が東西に走る東西約0.8km、南北約0.3km、面積約15.3haの地区である。
- (2) 施行地区位置図
別添位置図（縮尺25,000分の1）のとおり
- (3) 施行地区の区域
本地区に含まれる地域は、次のとおりである。
鹿児島市谷山中央一丁目、谷山中央二丁目及び上福元町の各一部。
- (4) 施行地区区域図
別添区域図（縮尺1,000分の1）のとおり

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は旧谷山市域においては中心的な役割を担ってきた地区であり、「第四次鹿児島市総合計画」において鹿児島市の副都心の核として位置づけられている。しかし、現在では周辺新市街地の発展にも関わらず、道路、駅前広場等のインフラが未整備であり、近年国道225号沿いや市道春日線沿いにおける活力が低下している状況である。

本事業は、JR指宿枕崎線の鉄道高架化事業と併せて幹線道路、駅前広場、公園及び密集住宅地における生活環境の改善等の一体的なまちづくりをおこなひ、副都心の核として魅力ある都市空間の形成や都市機能の集積を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 土地利用の現況

本地区は、J R指宿枕崎線により南北に分断された約15.3haの地区であり、J R谷山駅を中心に発展した既成市街地である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内の人口は約1,001人、人口密度は約65人/haとなっている。

(ハ) 土地利用状況

地区内は、全て市街化区域であり用途地域は商業地域、準住居地域、第二種中高層住居専用地域に指定されている。土地利用状況は宅地64%、農地及びその他14%、鉄道用地8%で、道路等の公共施設は、わずか14%となっている。

(ニ) 公共施設の現況

道路は、地区東側を南北に走る国道225号(幅員約15m)及びJ R指宿枕崎線沿いを走る市道(幅員約6m)以外は狭幅員の道路が多く、機能性、利便性に欠け、防災上も危険な状態にある。

排水は、地区北部の二級河川永田川または地区南部の二級河川木之下川に放流している。

(ホ) 公益的施設の現況

本地区に文教施設はないが、地区西側に隣接して善き牧者幼稚園、谷山小学校、谷山中学校、鹿児島南高校、開陽高校がある。

公益施設として地区内に公民館が4箇所ある。

(ヘ) 供給処理施設の現況

上水道、電気は地区内全戸に整備されているが、公共下水道についてはJ R指宿枕崎線より北側は未整備である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、既定の用途地域をベースに、副都心の核としての駅周辺に相応しい商業、業務、居住空間を形成するよう土地利用計画を行う。

(ロ) 人口計画

本地区の計画人口を1,550人、人口密度101人/haとして計画する。

(ハ) 公共施設計画

本地区は、幹線道路として3路線、補助幹線道路として3路線が都市計画道路として決定されており、これを基幹として区画道路(W=10m~6m)は通過交通を極力排除して地区内の円滑な交通系統を確立するよう配置し、地区外との関連を考慮して計画した。

公園は、地区面積の3%以上を確保し、街区公園を3箇所配置して地区住民のレクリエーションや憩いの場として、また災害時の避難場所として整備する。

排水は本事業の公共施設整備計画に整合するよう整備する。

(ニ) 供給処理施設の配置計画

上下水道及びガス等の供給処理施設については、本事業の公共施設整備計画に整合するよう整備する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積 m ²	割合 %	筆数	地 積 m ²	割合 %	
公 共 地 用 地	国 有 地	道 路	2,150.25	1.40		6,893.14	4.49	
		河 川	2,880.92	1.88		2,880.92	1.88	
		水 路	369.47	0.24		56.53	0.04	
		計	5,400.64	3.52		9,830.59	6.41	
	地方 公共 団体 所有 地	道 路	15,848.79	10.33		49,914.05	32.54	
		公 園				4,670.04	3.04	
		河 川						
		水 路	400.72	0.26				
		計	16,249.51	10.59		54,584.09	35.58	
	合 計			21,650.15	14.11		64,414.68	41.99
宅 地	民 有 地	田	1,439.00	0.94	6	88,998.37	58.01	
		畑	7,080.82	4.62	34			
		宅 地	98,337.37	64.10	585			
		山 林	184.00	0.12	3			
		公衆用道路	865.49	0.56	24			
		雑種地	357.77	0.23	5			
		鉄道用地	12,623.79	8.23	19			
		計	120,888.24	78.80	676			
	市 有 地	1,873.30	1.22	3				
	県 有 地	2,859.61	1.86	5				
	開 発 公 社	3,002.88	1.96	12				
	合 計			128,624.03	83.84	696	88,998.37	58.01
保 留 地								
測 量 増 減			3,138.87	2.05				
総 計			153,413.05	100.00		153,413.05	100.00	

(㊦) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳面積) (A)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 E	保留地を 除いた 宅地地積 C	公共減歩 地積 P=A-E	公共保留地 を合算した 減歩地積 D=A-C	公共 減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
128,624.03	131,762.90	88,998.37	88,998.37	42,764.53	42,764.53	32.46	32.46
(107,608.85)	(110,747.72)			(21,749.35)	(21,749.35)	(19.64)	(19.64)

() 内は減価補償金による用地取得後 (21,015.18m²)

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地価格総額 (予想) V	整理後 宅地価格総額 (予想) V'	宅地価格総額 の増加額 $\Delta V=V-V'$	整理後1平方 メートル当り 予定価格 e	保留地として 取り得る 最大限地積 $R_{max}=\Delta V/e$	保留地の 予定地積 R	割合 R/R _{max}	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
13,479,345	11,329,493	△ 2,149,852	127,300	—	—	—	

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		決定告示年月日	決定告示番号	摘 要	
市 街 化 区 域		昭和46年 2月12日	県告示第134号	決定	
		平成30年 3月27日	県告示第 389号	変更	
地 域 地 区	用 途	第二種中高層 住居専用地域	平成 8年 6月21日	県告示第1045号	決定
			平成30年 3月27日	市告示第 344号	変更
	地 域	準 住 居 地 域	平成 8年 6月21日	県告示第1045号	決定
			平成30年 3月27日	市告示第 344号	変更
	地 区	商 業 地 域	昭和48年 6月18日	県告示第737号	決定
			平成30年 3月27日	市告示第 344号	変更
		その他の地域地区 (準 防 火 地 域)	平成18年 7月 7日	県告示第595号	決定
		平成26年 6月30日	市告示第747号	変更	
	その他の地域地区 (駐 車 場 整 備 地 区)	平成14年 2月25日	市告示第96号	決定	
地区計画					
		鹿児島都市計画 谷山駅周辺地区地区計画	平成26年 2月25日	市告示第179号	決定
			平成30年 6月15日	市告示第 694号	変更
都 市 施 設	道 路	3・3・10 W=15	平成18年 7月 7日	県告示第1164号	決定
		海 岸 通 線 ~18m	平成29年 2月20日	市告示第 223号	変更
		3・4・40			
		谷山停車場線 W=16m	平成18年 7月 7日	県告示第1164号	決定
		谷山駅前広場 A=5,000m ²	平成18年 7月 7日	県告示第1164号	決定
		3・4・44			
		南清見諏訪線 W=21m	平成18年 7月 7日	県告示第1164号	決定
		3・4・65			
	笹貫西塩屋線 W=16m	昭和54年11月19日	県告示第1611号	決定	
	3・4・109				
	谷山駅南通線 W=16m	平成18年 7月 7日	市告示第593号	決定	
	3・5・98				
	辻之堂本城線 W=17m	平成 8年 3月29日	市告示第183号	決定	
	都市高 速鉄道	1号九州旅客鉄道株式会社 指宿枕崎線	平成18年 7月 7日	県告示第1163号	決定
市 街 地 開 発 事 業		鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区 土地区画整理事業	平成18年 7月 7日	市告示第592号	決定

(ロ) 都市計画以外の主要公共施設（道路、河川、運河）、鉄道、軌道、港湾等の新設及び改良計画との関連

本地区のJR指宿枕崎線は、本事業に併せて連続立体交差化を図ると共に駅前広場の整備を行う。

(ハ) 公共施設整備改善の方針

都市計画道路は、歩車道区分を行い歩行空間を確保し、景観を考慮して植栽等を行う。

区画道路は、幅員6m～10mを計画し、10mの区画道路については歩車道区分を行い歩行空間を確保する。

公園については、本事業で整地工事を行う。

水路は、公共下水道整備事業と併せて整備する。

(ニ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	決定告示番号	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)				
街路	3・3・10 海岸通線	225	15.0～ 18.0	404.3	6,893.14	歩車歩 3.0(3.5)～9.0(11.0)～3.0(3.5)	H29. 2. 20 市告 223号		
	3・4・40 谷山停車場線	○	16.0	33.1	576.11	歩車歩 4.5～7.0～4.5	H18. 7. 7 県告1164号		
	谷山駅前広場	◇			5,000.44		H18. 7. 7 県告1164号		
	3・4・44 南清見諏訪線	◇	21.0	586.9	11,813.48	歩車歩 5.5～10.0～5.5	H18. 7. 7 県告1164号		
	3・4・65 笹貫西塩屋線	◎	16.0	26.3	244.72	歩車歩 2.0～12.0～2.0	S54. 11. 19 県告1611号		
	3・4・109 谷山駅南通線	◇	16.0	57.9	1,005.49	歩車歩 4.5～7.0～4.5	H18. 7. 7 市告593号		
	3・5・98 辻之堂本城線	◇	17.0	66.3	1,190.16	歩車歩 3.5～10.0～3.5	H 8. 3. 29 市告183号		
	小計			1,174.8	26,723.54				
	区画	幅員 10m		10.0	340.9	3,441.44	車歩 6.0(7.5)～4.0(2.5)		
	街路	幅員 8m		8.0	307.0	2,545.45			
街路	幅員 7m		7.0	6.2	52.88				
街路	幅員 6m		6.0	3,802.6	21,446.15				
街路	小計			4,456.7	27,485.92				
街路	計			5,631.5	54,209.46				
特殊街路	幅員 6m		6.0	245.6	1,423.88				
	幅員 4m		4.0	296.3	1,304.94				
	幅員 3m		3.0	183.0	13.91				
	計			724.9	2,742.73				
街路計				6,356.4	56,952.19				
公園	1号街区公園				939.21	整地、フェンス			
	2号街区公園				2,730.82	〃			
	3号街区公園				1,000.01	〃			
	計				4,670.04				

区分	名称	形状寸法			整備計画	決定告示番号	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
水路	水路敷	10.0	5.4	56.53	4号水路敷		
	1号水路	1.36 ~2.32	656.0	1,290.77	ボックスカルバート 内幅 1.1~2.0		街路内
	2号水路	0.00 ~0.00	0.0	0.00	-		廃止
	3号水路	1.26	28.9	36.40	ボックスカルバート 内幅 1.0		街路内
	4号水路	0.52 ~1.14	127.8	115.99	円形渠(FRPM管) 内幅 0.5~1.1		街路内
	4号水路支線	0.73 ~0.83	53.3	40.01	円形渠(FRPM管) 内幅 0.7~0.8		街路内
河川	二級河川 永田川	3.0~4.0		2,880.92	管理道路3.0~4.0m		
合計				64,559.68			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要
該当なし

2 設計図

別添設計図（縮尺1,000分の1）のとおり

第4 事業施行期間

自 平成20年 3月21日（事業計画決定の公告日）

至 令和10年 3月31日

第 5 資金計画

1 収 入

区 分			金 額 (千円)	摘 要	
社 会 資 本 整 備 総 合 交 付 金	道 路	旧 通 常 ・ 旧 連 立 関 公	国 費	2,758,968	旧通常:2,758,968、旧連立関公 0
			都 道 府 県 費		
			市 町 村 費	2,758,968	旧通常:2,758,968、旧連立関公 0
			小 計	5,517,936	旧通常:5,517,936、旧連立関公 0
	事 業	旧 臨 時 交 付 金	国 費	46,750	
			都 道 府 県 費		
			市 町 村 費	38,250	
			小 計	85,000	
	道 路 事 業 計			5,602,936	旧基本事業費
	市街地 整備事業			13,187,636	
	効 果 促 進 事 業			519,458	
地 方 特 定 道 路 A					
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金					
保 留 地 処 分 金					
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金					
地 方 特 定 道 路 B			12,400		
市 町 村 単 独 費			7,431,845		
鉄 道 負 担 金			725		
橋 梁 負 担 金					
合 計			26,755,000		

他事業施行分

事業名称	事業費(千円)	摘 要
J R 指 宿 枕 崎 線 連 続 立 体 交 差 事 業	19,500,000	L = 3. 1 k m
鹿 児 島 市 公 共 下 水 道 整 備 事 業	230,090	L = 3. 2 k m
小 宅 地 対 策 事 業	437,706	A = 0. 5 h a

2 支出

(千円)

		事 項	単位	事業量	事業費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	幹線街路	m	1,174.8	891,071	
			区画街路	m	4,456.7	1,783,073	
			特殊道路	m	724.9	156,136	
			河川整備費	m			
			水路整備費	m			
			公園施設費	m ²	4,670.0	45,032	
			計			2,875,312	
		移 転	建物移転費	戸	363	16,982,524	
			墓地移転費	基			
			計			16,982,524	
		移 設	電柱移設費	本	95	40,155	
			電纜柱移設費	式	1	96,319	
			ガス移設費	m	2,360	54,936	
			上水道移設費	m	7,198	147,238	
			下水道移設費	m	10,101	907,761	
			工業用水導水管移設費	m	114	84,851	
			計			1,331,260	
			その他補償				
			法2条2項該当事業費				
			整地費	m ²	88,998.37	679,220	
			その他工事費				
		機械器具費					
		工事雑費			441,805		
		調査設計費	m ²	153,413.05	1,691,523		
		工事費計			24,001,644		
		損失補償費					
		減価補償費			2,149,852		
		計			26,151,496		
		借入金利子					
		計					
		事務費			603,504		
		合計			26,755,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	(単位：千円)																合 計						
	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
歳 入	142,022	55,333	554,455	81,328	21,438	42,210	76,866	105,879	119,418	240,649	319,742	519,846	602,773	857,240	655,721	514,468	239,243	229,283	84,747	83,607	73,009	67,983	5,687,860
補償費	194,593	1,230,151	934,198	204,360	1,410,030	1,385,390	1,492,348	1,835,038	2,449,654	3,055,047	1,133,632	1,577,636	765,423	494,679	388,920	894,079	684,862	159,770	42,226	31,000		20,463,636	
利子																							
事務費	9,064	14,663	16,974	15,452	28,710	34,382	38,639	37,307	49,080	70,361	57,157	51,092	34,240	28,562	27,831	32,948	23,264	21,687	4,917	3,129	2,095	1,950	603,504
計	346,279	1,300,147	1,505,627	301,140	1,460,178	1,461,982	1,607,853	1,978,224	2,618,152	3,366,057	1,510,531	2,148,574	1,402,436	1,380,481	1,072,472	1,542,095	947,369	410,740	131,890	117,736	75,104	69,933	26,755,000
歳 出	15,000	45,000	88,000	115,000	105,500	385,623	259,277	147,449	379,930	91,413	382,271	192,457	145,870	51,435	71,972	98,303	143,468	41,000					2,758,968
国費																							
県費																							
市費	15,000	45,000	88,000	115,000	105,500	385,623	259,277	147,449	379,930	91,413	382,271	192,457	145,870	51,435	71,972	98,303	143,468	41,000					2,758,968
小計	30,000	90,000	176,000	230,000	211,000	771,246	518,554	294,898	759,860	182,826	764,542	384,914	291,740	102,870	143,944	196,606	286,936	82,000					5,517,936
国費			46,750																				46,750
県費																							
市費																							
小計			46,750																				46,750
国費	100,000	506,000	240,000	16,000	439,000	213,000	359,000	417,555	676,727	1,259,900	157,141	596,952	251,347	250,046	319,900	519,528	112,065	26,780	16,150	20,730	34,254	31,741	6,593,816
県費																							
市費	100,000	506,000	240,000	16,000	439,000	213,000	359,000	417,555	676,727	1,259,900	157,141	596,952	251,347	250,046	319,900	519,528	112,065	26,780	16,150	20,731	34,255	31,742	6,593,819
小計	200,000	1,012,000	480,000	32,000	878,000	426,000	718,000	835,110	1,353,454	2,519,800	314,282	1,193,904	502,694	500,092	639,800	1,099,057	224,130	53,560	32,300	41,461	68,509	63,483	13,187,636
効果促進事業										299,768													519,458
地方特定道路A																							
保留地処分金																							
公共施設管理者負担金																							
地方特定道路B			12,400																				12,400
市町村単独費	116,279	198,147	752,227	39,140	371,178	188,736	303,299	772,526	504,838	363,663	431,707	569,756	607,277	777,519	288,728	246,132	436,303	275,180	99,590	76,275	6,595	6,450	7,431,845
その他(経道負担金)												725											725
合 計	346,279	1,300,147	1,505,627	301,140	1,460,178	1,461,982	1,607,853	1,978,224	2,618,152	3,366,057	1,510,531	2,148,574	1,402,436	1,380,481	1,072,472	1,542,095	947,369	410,740	131,890	117,736	75,104	69,933	26,755,000

第6 参考図書

1 施行規程

別紙添付書類のとおり

2 現況図

- ・土地利用及び建物用途別現況

別添現況図（イ）（縮尺1,000分の1）のとおり

- ・給排水現況，交通施設別現況

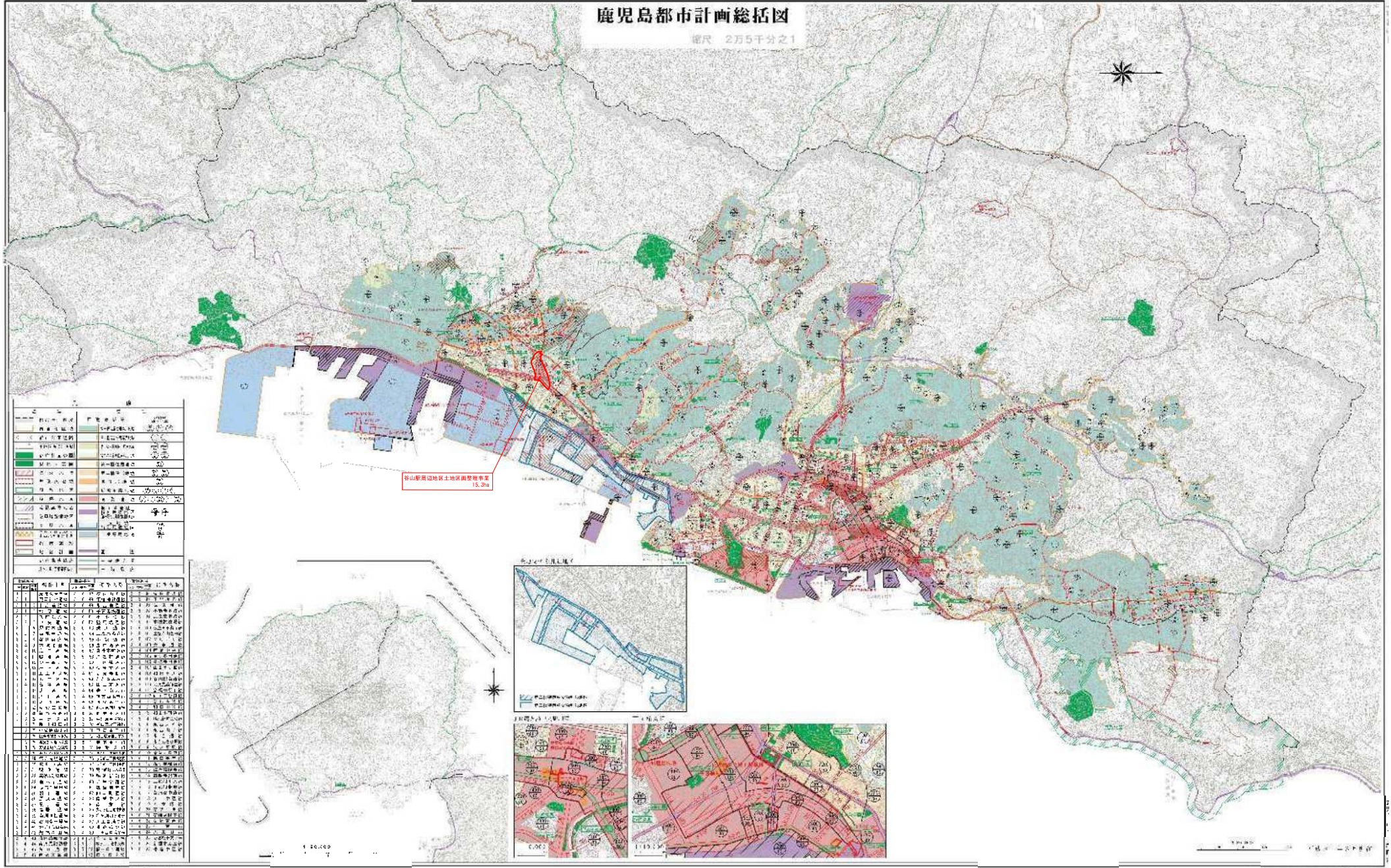
別添現況図（ロ）（ハ）（縮尺1,000分の1）のとおり

3 市街化予想図

別添市街化予想図（縮尺1,000分の1）のとおり

鹿児島都市計画総括図

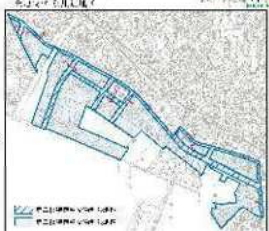
縮尺 2万5千分の1



谷山駅周辺地区土地区画整理事業
15,300

色	用途	用途	用途
青	第一種市街地	第一種市街地	第一種市街地
緑	第二種市街地	第二種市街地	第二種市街地
黄	第三種市街地	第三種市街地	第三種市街地
赤	第四種市街地	第四種市街地	第四種市街地
紫	第五種市街地	第五種市街地	第五種市街地
白	第六種市街地	第六種市街地	第六種市街地
...

用途	面積	用途	面積
第一種市街地	1,234	第一種市街地	1,234
第二種市街地	2,345	第二種市街地	2,345
第三種市街地	3,456	第三種市街地	3,456
第四種市街地	4,567	第四種市街地	4,567
第五種市街地	5,678	第五種市街地	5,678
第六種市街地	6,789	第六種市街地	6,789
...

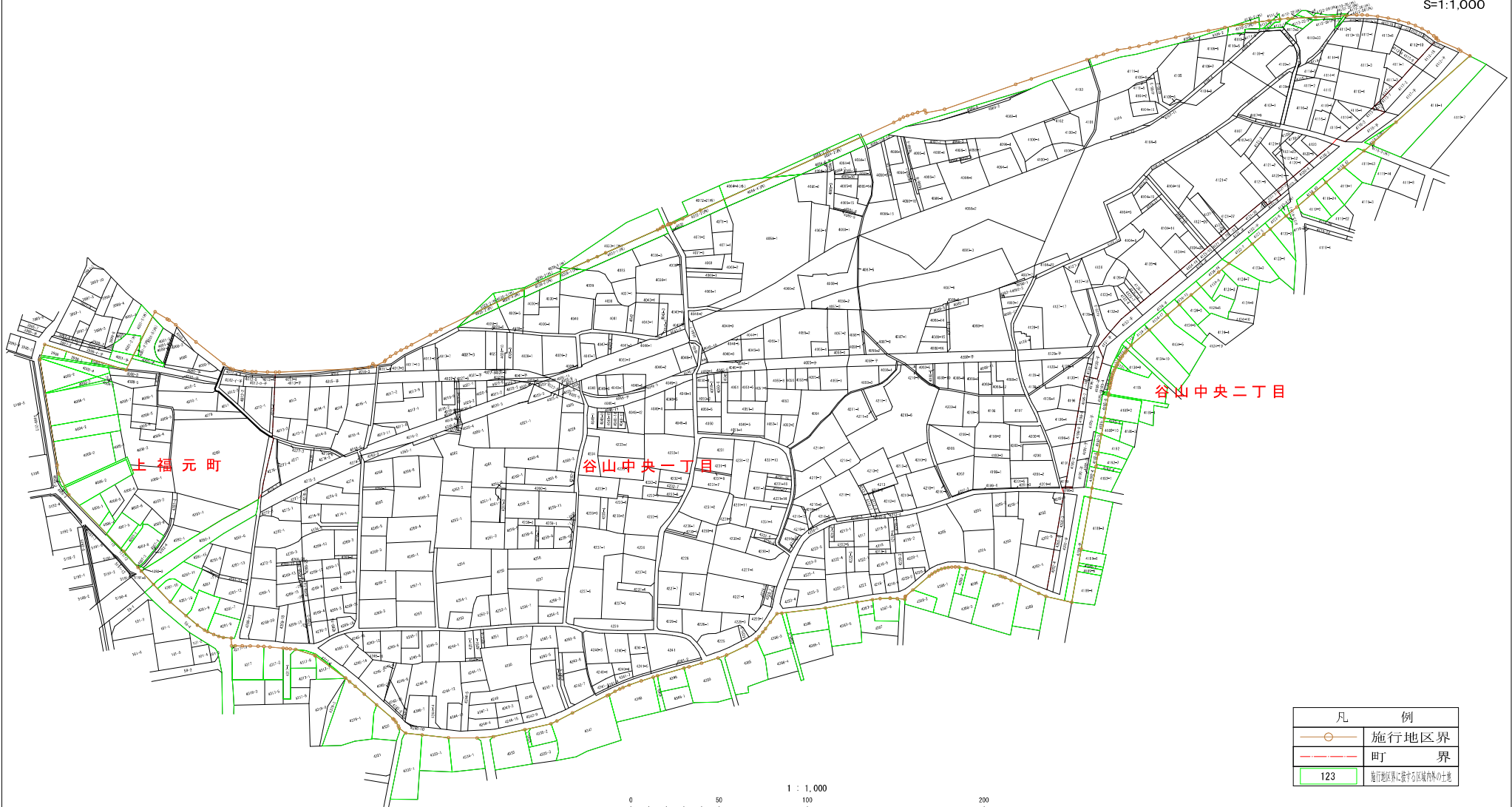


1:20,000

鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業 区域図

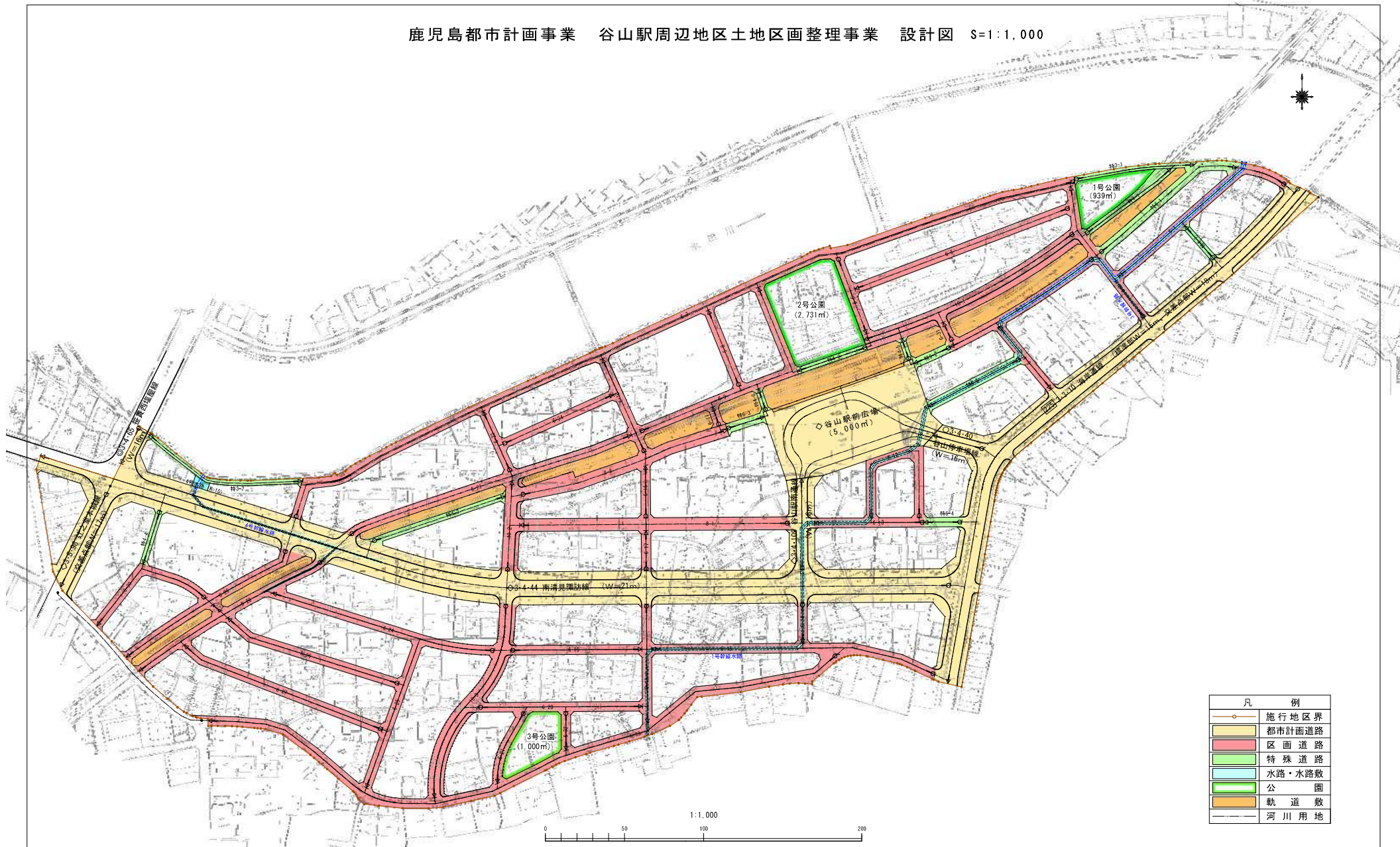


S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	町 界
	123 施行地区界に接する区域内外の土地

鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業 設計図 S=1:1,000











凡 例	
○	施行地区界
黄色	都市計画道路
赤色	区画道路
緑色	特殊道路
水色	水路・水路敷
緑色	公園
茶色	軌道敷
白線	河川用地

鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業
現況図 (イ)


 S=1:1,000












凡 例		
建 物 用 途	厚生施設	
	一般店舗施設	
	工業施設	
	住居施設	
	その他施設	
建 物 種 別	堅牢建物	
	その他	
調査地区界		

鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業
現況図 (口) (ハ)

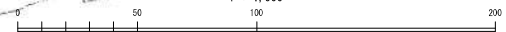

 S=1:1,000



凡 例	
	排水路
	下水道
	上水道
	送電線
	配電線
	ガス
	舗装道路

凡 例	
	鉄 道
	バス路線







1 : 1,000



鹿児島都市計画事業 谷山駅周辺地区土地区画整理事業 市街化予想図


 S=1:1,000



凡 例	
	施行地区界
	住宅地
	商業地
	水路敷
	公園
	軌道敷